

FOAIE DE TITLU

Denumirea lucrării: Plan urbanistic zonal
„P.U.Z. Zonă de instituții și servicii în
mun. Satu Mare, str. Grigore Ureche
nr. 30, pe parcela cu nr. cad. 187313 ”
Faza P.U.Z.

Beneficiar: DATCU DENTAL CLINIC SRL

Proiectant: Birou Individual de Arhitectură Varga Ludovic
arh. Varga Ludovic – T.N.A. 271 - atestat RUR

Data elaborării: aprilie 2025

BORDEROU GENERAL

I. Piese scrise:

A. Memoriu de prezentare

1. Introducere
2. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice
3. Propuneri de dezvoltare urbanistică
4. Concluzii – măsuri în continuare
5. Anexe

B. Regulamentul local de urbanism aferent PUZ

1. Dispoziții generale
2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor
3. Zonificarea funcțională
4. Prevederi la nivelul zonelor funcționale
5. Unități teritoriale de referință

II. Piese desenate:

Încadrarea în teritoriu	sc. 1:2000	A1
Situația existentă	sc. 1: 500	A2
Reglementări urbanistice	sc. 1: 500	A3
Ilustrare urbanistică	-	A3a
Echiparea tehnico edilitară	sc. 1: 500	E4
Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1: 500	A5

A. Memoriu de prezentare

1. Introducere:

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	Plan urbanistic zonal „, P.U.Z. Zonă de instituții și servicii în mun. Satu Mare, str. Grigore Ureche nr. 30, pe parcela cu nr. cad. 187313 ” Faza P.U.Z.
Beneficiar:	DATCU DENTAL CLINIC SRL
Proiectant:	Birou Individual de Arhitectură Varga Ludovic arh. Varga Ludovic T.N.A. 271 – atestat RUR
Data elaborării:	aprilie 2025

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul planului urbanistic zonal constă în rezolvarea complexă a problemelor urbanistice, tehnice și estetice a zonei în vederea creării condițiilor pentru realizarea unei clinici dentare .

Obiective principale:

- modificarea zonificării funcționale existente din zonă de locuit în zonă de instituții și servicii
- stabilirea amprente maxime a construcțiilor, a regimului de înălțime
- stabilirea amplasării construcțiilor în interiorul parcelei: reglementarea distanței față de stradă și față de limitele laterale precum și limita posterioară.
- asigurarea dotării tehnico-edilitare prin branșarea sau racordarea la rețeaua de apă, de canalizare, de energie electrică și gaze naturale.

1.3. Surse documentare

- Ridicare topografică sc. 1:1000
- Studiul geotehnic

2. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice

2.1. Evoluția zonei

Terenul studiat are potențial de dezvoltare urbanistică pentru zona de instituții și servicii. Acest teren este adiacent zonei de instituții și servicii existente la nord și vest

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Satu Mare, la vest de str. Grigore Ureche la nr. poștal 30 conform planșei de încadrare în teritoriu.

Terenul cuprinde parcela cu nr. cad. 187313 cu suprafața de 814 mp.

Zonificarea funcțională existentă se modifică din zonă de locuit în zonă de instituții și servicii.

Zona studiată este mărginită astfel:

- la nord de zona de instituții și servicii cu locuințe
- la est de str. Grigore Ureche
- la sud de zonă de locuit
- la vest de zona de instituții și servicii

2.3. Elementele cadrului natural

Condiții geotehnice

Analiza geotehnică se bazează pe două foraje geotehnice. Poziția acestora este reprezentată pe planșa A2.

Din concluziile și recomandările studiului geotehnic menționăm:

-coloana litologică se prezintă astfel:

între $\pm 0,00$ m și $-0,50$ m respectiv $-0,80$ m: umplutură din pământ și moloz

între $-0,50$ m respectiv $-0,80$ m și $-3,40$ m respectiv $-2,90$ m: argilă vârtoasă cafenie-cenușie

între $-3,40$ m respectiv $-2,90$ m și $-3,60$ m respectiv $-3,50$ m: nisip prăfos slab argilos

între $-3,60$ m respectiv $-3,50$ m și $-6,00$ m: argilă grasă cenușie ruginie

Nivelul suprafreatic nu a fost interceptat.

Conform normativului P100/1-2013 privind zonarea macroseismică, teritoriul se încadrează în zona seismică de calcul "E" având $A_g = 0,15$ g și $T_c = 0,7$ sec.

2.4. Căile de circulație

Terenul este mărginit spre est de str. Grigore Ureche.

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Aspecte funcționale, zonificare teritorială, bilanț teritorial

Suprafața zonei cuprinse în P.U.Z. este de $0,0814$ ha având o singură zonă funcțională:

1. Zonă de locuit. Suprafața zonei este de $0,0814$ ha cu o pondere de 100%.

Bilanț teritorial existent

Nr. crt.	Zone funcționale	Existent	
		Ha	%
1.	Zonă de locuit	$0,0814$	100
	TOTAL TERITORIU PUZ	$0,0814$	100

2.6. Echiparea tehnico - edilitară

2.6.1. Alimentarea cu apă

Rețeaua de alimentare cu apă se situează pe str. Grigore Ureche. Construcția existentă este branșată la rețea.

2.6.2. Canalizarea

Rețeaua de canalizare se situează pe str. Grigore Ureche. Construcția existentă este racordată la rețea.

2.6.3. Alimentarea cu energie electrică

Rețeaua de energie electrică se situează pe str. Grigore Ureche. Construcția existentă este branșată la rețea.

2.6.4. Alimentarea cu gaze naturale

Rețeaua de gaze naturale se situează pe str. Grigore Ureche. Construcția existentă este branșată la rețea.

2.7. Disfuncționalități, probleme de mediu

Disfuncționalități	Priorități
Regimul economic Curți construcții conform CF	Curți construcții cu schimbare de funcțiune
Regimul tehnic Teren fără reglementări din lipsa PUG	Zonă instituții și servicii
Funcțiuni Zonă de locuit	Zonă instituții și servicii propusă prin PUZ
Fondul construit Clădiri existente	Demolarea clădirilor
Circulații Acces existent	Asigurarea parcarilor pentru noua funcțiune
Echiparea T.E. Echiparea T.E. pentru locuință	Asigurarea echipării TE pentru noua funcțiune

Amplasamentul nu prezintă probleme de mediu.

2.8. Opțiuni ale populației

Dezvoltarea zonei ca zonă de instituții și servicii este opțiunea investitorului privat.

Prin PUZ se vor crea condiții pentru realizarea investiției pentru clinică dentară.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Prevederi ale certificatului de urbanism nr. 914 / 22.10.2024 și ale avizului de oportunitate nr. 07 / 23.01.2025

Terenul studiat este amplasat în intravilan.

Conform avizului de oportunitate s-au prescris următoarele:

- Elaborare și aprobare P.U.Z.: pe parcela cu nr. cad. 187313.
- Funcțiuni: zonă de instituții și servicii, zonă căi de comunicație rutieră, zone verzi
- Regim de înălțime: S+P+I+R
- P.O.T.maxim: 40%
- C.U.T. maxim: 1,50
- Aliniamente: se studiază în P.U.Z.
- Rezolvare accese și utilități: se prezintă în capitolele din prezentul P.U.Z.

3.2. Prevederi ale PUG

Nu există prevederi de reglementare întrucât instanța a anulat prelungirea valabilității PUG.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului

Fundarea se va executa pe stratul de argilă vârtoasă.

Presiunea convențională de bază pentru adâncimea de fundare 2,00 m și lățimea tălpii de fundare de 1,00 m rezultă între 280 kPa.

3.4. Organizarea și modernizarea circulației

Accesul rutier și pietonal este asigurat din str. Grigore Ureche și se păstrează și în viitor.

Necesarul de parcuri

Conform HG 525 anexa 5.7 pentru clinici private se asigură 1 loc de parcare la 4 angajați + 10%. Beneficiarul intenționează angajarea a 12 persoane. Necesarul de parcuri conform normă este de 3+1=4 locuri de parcare. În PUZ s-au prevăzut 7 locuri de parcare din care 1 pentru persoane cu dizabilități.

Se asigură și o zonă pentru parcare a bicicletelor și motocicletelor, spații pentru colectarea și depozitarea deșeurilor.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.

3.5.1. Zonificarea funcțională

Se disting următoarele zone funcționale propuse:

- Zonă de instituții și servicii
- Zonă circulație rutieră
- Zonă verde

3.5.2. Bilanț teritorial existent – propus

Nr. crt.	Zone funcționale	Existent		Propus	
		Ha	%	Ha	%
1.	Zonă de instituții și servicii	-	-	0,0316	38,82
2.	Zonă circulație rutieră	-	-	0,0405	49,75
3.	Zone verzi	-	-	0,0093	11,43
4.	Zonă de locuit	0,0814	100	-	-
	TOTAL TERITORIU PUZ	0,0814	100	0,0814	100

1. Zonă de instituții și servicii. Cuprinde clădirea clinicii dentare. Suprafața zonei este de 0,0316 ha cu o pondere de 38,82 %.

2. Zonă circulație rutieră. Cuprinde circulația rutieră, pietonală și parcare. Suprafața zonei este de 0,0405 ha cu o pondere de 49,75 %.

3. Zone verzi. Cuprinde zona verde din interiorul parcelei. Suprafața zonei este de 0,0093 ha cu o pondere de 11,43 %. Conform anexei 6.5.1 din HG 525 se asigură 10 mp zonă verde la pacienți. Se consideră 9 pacienți deci min. 90 mp.

3.5.3. Amplasare, regimul de aliniere, distanțe față de limitele de proprietate

Amplasarea se va face astfel:

- Clădirea se va amplasa independent. Limita edificabilului este marcată pe planșa de Reglementări urbanistice A3.

Aliniamentul este stabilit pe limita de proprietate față de str. Grigore Ureche.

Retragerea minimă față de aliniament:

- La distanța de min. 4 m..

Distanța minimă față de limitele de proprietate laterale este stabilită astfel:

- Pe limita de proprietate spre nord.
- La min. 4,50 m spre limita de proprietate din sud.

Distanța minimă față de limita de proprietate posterioară din vest este stabilită astfel:

- La distanța de min. 16 m.

Conform normativului privind securitatea la incendiu a construcțiilor P118-1999, între clădirile independente, comasate sau grupate la distanțe nenormate în limita unor compartimente de incendiu specifice se asigură distanțe minime de siguranță, ori se adoptă măsuri de protecție compensatorii stabilite prin proiect și scenarii de siguranță la foc. Nu se propun mai multe clădiri independente.

3.5.4. Regimul de înălțime

Minim S+P

Maxim: S+P+I+R.

H max.la parapetul terasei de deasupra etajului 1: 9 m, H max.la aticul de la nivelul retras: 12 m.

3.5.5. Indici urbanistici

Indici urbanistici maximi:

P.O.T. maxim 40%

C.U.T. maxim 1,50

3.6.Echiparea tehnico-edilitară

3.6.1.Alimentarea cu apă

Se propune în cazul în care se impune executarea unui bransament nou de la rețeaua de apă de pe str. Grigore Ureche pentru înlocuirea celei existente. Lungimea bransamentului cca 26 m.

S-a prevăzut cămin de bransament apă cu apometru situat în domeniul privat în apropiere de limita de proprietate.

Alimentarea cu apă se va realiza pe baza unui proiect de execuție de specialitate, conform avizului emis de gestionarul rețelilor de distribuție a apei.

3.6.2.Canalizarea

Se propune în cazul în care se impune executarea unui racord nou la rețeaua de canalizare de pe str. Grigore Ureche pentru înlocuirea celei existente. Se propune un cămin de racordare în apropiere de limita de proprietate. Lungimea racordului cca 32 m.

Canalizarea se va realiza pe baza unui proiect de execuție de specialitate, conform avizului emis de gestionarul rețelilor de canalizare.

3.6.3.Alimentarea cu energie electrică

Se propune executarea unui bransament nou pentru satisfacerea necesităților de consum mărite de la rețeaua de pe str. Grigore Ureche. Lungimea bransamentului cca 18 m.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza pe baza unui proiect de execuție de specialitate, conform avizului emis de gestionarul rețelilor de distribuție a energiei electrice.

Consumul necesar se va determina pe baza studiului comandat de beneficiar.

3.6.4.Alimentarea cu gaze naturale

Se propune executarea unui bransament de la rețeaua de pe str. Grigore Ureche dimensionat pentru consumul clinicii dentare. Lungimea bransamentului cca 6 m.

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza pe baza unui proiect de execuție de specialitate, conform avizului emis de gestionarul rețelilor de alimentare cu gaze naturale.

3.6.5.Gospodăria comunală

Deșeurile menajere se vor depozita în pubele și vor fi evacuate de societatea de salubritate.

3.7.Protecția mediului

Evacuarea apelor uzate menajere se va face în rețeaua comunală de canalizare.

Deșeurile menajere depozitate în pubele, vor fi transportate de societatea de salubritate.

3.8.Securitatea la incendii

Regulile privind modul de ocupare a terenurilor, protecția împotriva incendiilor și a măsurilor necesare în caz de calamități sunt cuprinse și detaliate în capitolele 3.3, 3.4.3 și 3.5.1.

3.9.Proprietatea asupra terenurilor

3.9.1.Tipul de proprietate asupra terenurilor

Suprafața terenului cuprins în P.U.Z.= 814 m².

Terenuri în proprietate privată a persoanelor juridice: parcela cu nr. cad. 187313 înscrisă în C.F. nr. 187313,
 $S = 814 \text{ m}^2$

3.9.2. Circulația terenurilor

Nu este nevoie de donație în domeniul public pentru realizarea investiției.

3.9.3. Obiective de utilitate publică

Domeniu	Denumirea lucrării	Categoria de interes	Suprafața sau lungimea
Circulații	Realizarea accesului pe parcelă	zonal/local	437 mp
Rețele tehnico edilitare	Realizarea alimentării cu apă	zonal/local	26 m
	Realizarea canalizării	zonal/local	32 m
	Realizarea alimentării cu energie electrică	zonal/local	18 m
	Realizarea alimentării cu gaze naturale	zonal/local	6 m

4. Concluzii - măsuri în continuare

4.1.Planul de acțiune pentru implementarea și etapizarea investiției

Costurile pentru realizarea investiției se vor suporta de investitor.

Categorii de costuri și etapizarea realizării investiției				
Etapa	Categoria de cost		Cheltuielă suportată de investitor	Cheltuielă suportată de autoritatea publică locală
1.0	Cheltuieli pentru documentații de specialitate, avize acorduri, autorizații	1.1. Studii specifice, cadastru	Da	-
		1.2. Documentații autorizare	Da	-
		1.3. Documentații de avize	Da	-
		1.4. Elaborare documentații de execuție	Da	-
		1.5. Verificarea documentațiilor de execuție	Da	-
		1.6. Avize, acorduri, autorizații	Da	-
2.0	Cheltuieli conex aferente etapei 1.0	2.1. Consultanță	Da	-
		2.2. Proceduri de achiziții	Da	-
		2.3. Asistență tehnică	Da	-
3.0	Cheltuieli conex pentru realizarea investiției	3.1. Organizare de șantier	Da	-
		3.2. Amenajări de teren	Da	-
		3.4. Protejare utilități	Da	-
4.0	Cheltuieli pentru investiția de bază	4.1. Realizare rețele în incintă	Da	-
		4.2. Lucrări de construcții	Da	-
		4.3. Lucrări de instalații	Da	-
		4.4. Utilaje și echipamente cu sau fără montaj	Da	-
		4.5. Dotări	Da	-
		4.6. Active necorporale	Da	-
5.0	Cheltuieli după finalizarea investiției de bază	5.1. Recepția lucrărilor	Da	-
		5.2. Înscrisie obiectiv în cartea funciară	Da	-
		5.3. Înregistrare la finanțele locale	Da	-

Prin aprobarea planului urbanistic zonal de către Consiliul Local, se vor crea condițiile legale pentru realizarea investițiilor.

5. Anexe

- Certificat de urbanism nr. 914 din 22.10.2024
- Aviz de oportunitate nr.07 din 23.01.2025
- Copia extrasului C.F. nr. 187313
- Ridicarea topografică
- Studiul geotehnic
- Aviz S.C. Apaserv Satu Mare S.A. nr. 4474 / 10.03.2025
- Aviz Delgaz Grid S.A. nr. 214948667 / 04.03.2025
- Acord de principiu DEER sucursala Satu Mare nr. SM / 61420 / 03.03.2025
- Aviz DEER sucursala Satu Mare nr. 6040250201109 / 05.03.2025
- Aviz Orange România SA nr. AFO816057 / 21661 / 20102 / 28.02.2025
- Aviz Digi România SA nr. 4610002239 / 03.03.2025
- Acordul de principiu al ISU Someș al Județului Satu Mare nr. 4025009 / 18.03.2025
- Aviz Direcția de Sănătate Publică Satu Mare nr. 60 / 28.02.2025
- Decizia etapei de încadrare, al Direcției Județene de Mediu Satu Mare nr. 403 / 09.04.2025
- Acord Serviciul Ecologie Urbană și Spații Verzi nr. 13058 / 27.02.2025
- Acord Serviciul Administrare Căi Publice, Autorizări nr. 68 / 05.03.2025
- Declarație Arsu Simion, Arsu Emilia 649 / 03.03.2025
- Declarație Datcu Elvis Dragoș, Datcu Oana Valeria 763 / 07.03.2025
- Declarație Niță Alexandru, Niță Rodica 779 / 10.03.2025
- Studiu de însorire

Satu Mare
aprilie 2025

Întocmit
arh.Varga Ludovic atestat R.U.R.